



## Vente d'un appartement occupé et prorogation 6 ans acceptée par le nouveau propriétaire.

Par **Hoctober1017**, le **10/05/2025** à **11:55**

Bonjour,

mon ami est informé par un notaire que la vente de l'appartement qu'il occupe comme locataire est intervenu le 30-04-2025 et que le nouveau propriétaire s'est engagé à « proroger » le bail pour 6 ans à compter de cette date en se référant à la loi n°75-1351 ( article 10-1 I A)

Il s'agit d'une vente de plus de 5 appartements faisant partie d'un immeuble.

On comprend que cette prorogation dispense le vendeur de proposer la vente au locataire . Est-ce bien cela ?

Il est proposé au locataire un nouveau bail ou avenant à effet du 30-04-2025 , aux mêmes conditions que celles du bail en cours ( mais sans précision au sujet de la date de révision en fonction de l'indice de référence, ni soumettre le projet ... ) .

Cela signifie-t-il que pendant 6 ans ( ou les deux prochaines périodes de 3 ans ) le nouveau bailleur s'interdit de donner congé pour vendre mais qu'il pourrait donc le faire à l'expiration de la 3ème période de 3 ans , soit au 30-04-2034 ( = 2025 + 3 + 3 + 3 ) moyennant préavis de 6 mois , soit avant le 01-11-2033.

On comprend que cet engagement de ne pas vendre pendant 6 ans est aussi valable dans le cadre du bail existant dont la date anniversaire ( prochain terme de la période de 3 ans : 01-04-2026 ) est différente de celle du changement de bailleur (30-04-2025).

Le locataire en place a-t-il intérêt à signer le nouveau bail proposé ou avenant ?

Peut-il demander à examiner le texte du nouveau bail ou avenant ( clauses et conditions) et éventuellement convenir de modifier certaines dispositions de son bail existant qui resterait donc en cours, dont le nom du bailleur ... Merci aux spécialistes de ces questions pour vos réponses.

Par **Lingénu**, le **10/05/2025** à **12:22**

Bonjour,

Le bail de votre ami est prorogé de sorte que votre ami est assuré de rester dans son logement jusqu'au 30 avril 1931.

Votre ami ne bénéficie pas d'un droit de préemption. La prorogation du bail dispensait le

vendeur de proposer une offre de vente au locataire.

Le nouveau propriétaire ne peut donner un congé, que ce soit pour vente ou pour un autre motif, ayant effet avant le 30 avril 2031.

Il n'y a nulle obligation de conclure un nouveau bail. Le bail actuellement en vigueur continue avec le nouveau bailleur jusqu'au 30 avril 1931.

Le nouveau propriétaire doit faire connaître son identité et son domicile, réel ou élu, à son locataire.

Par **Hoctober1017**, le **10/05/2025** à **12:49**

Merci pour votre réponse, Si le nouveau propriétaire veut vendre , peut-il le faire au 30-04-2031 après congé et préavis de 6 mois donc avant le 01-11-2030 ? ou bien ne peut-il le faire qu'à l'expiration de la période de 3 ans suivante : au 30-04-2034 avec préavis de 6 mois ?

Par **Lingénu**, le **10/05/2025** à **14:28**

Il peut vous donner congé pour vente pour la date du 30 avril avril 2031. Le congé devra alors vous être notifié au plus le 31 octobre 2030.

Par **Hoctober1017**, le **10/05/2025** à **15:39**

Très bien , merci .

Mais si le locataire ne signe pas l'avenant ou le nouveau contrat à effet du 30-04-2025 , je comprends que l'ancien bail continue sans changement donc avec la date anniversaire inchangée au 01-04 , conduisant à l'expiration de la période de 3 ans actuellement en cours au 01-04-2026.

Dès lors l'expiration des 6 ans de 'prorogation' accordée par le nouveau propriétaire intervenant le 30-04-2031 se situerait au cours de la période contractuelle de 3 ans du 01-04-2029 au 01-04-2032 et le congé éventuel pour vendre ne pourrait intervenir qu'au 01-04-2032 et moyennant préavis de 6 mois donc notifié avant le 31-10-2031 ...

Pour éloigner le plus possible la possibilité de congé pour vendre (à l'expiration de la période triennale considérée) le locataire aurait donc intérêt à laisser le contrat actuel suivre son cours normalement ... est-ce bien cela ou autrement ?

Par **Lingénu**, le **10/05/2025** à **15:52**

Un avenant est un contrat signé des deux parties qui modifie le contrat existant. En l'espèce il n'y a pas d'avenant, il y a une modification du contrat imposée par la loi du fait de la vente, c'est tout. Le contrat de location est prorogé jusqu'au 30 avril 2031. Il sera tacitement

reconduit à cette date si aucun congé n'est délivré. Le locataire n'a rien à faire.

Par **Hoctober1017**, le **10/05/2025** à **17:05**

La lettre du notaire précise : « à défaut de signature dudit avenant, **vous serez réputé avoir refusé la prorogation du bail en cours** , qui continuera à courir dans les conditions contractuellement prévues . »

On comprend que si le locataire ne réagit pas, le nouveau propriétaire pourra donner congé à la prochaine expiration de la période de 3 ans en cours, s'il peut respecter le préavis de 6 mois, soit au 01-04-2026 avec préavis avant le 01-10-2025 ! Est-ce bien cela ?

Mais, cette situation n'est-elle pas en contradiction avec l'engagement de prorogation de 6 ans?

Existe-t-il dans la loi une disposition selon laquelle la « prorogation de 6 ans » serait conditionnée à l'accord du locataire ou à la signature d'un avenant ou d'un nouveau bail par celui-ci, à effet de la date de la cession au nouveau propriétaire?

Par **Lingénu**, le **10/05/2025** à **19:47**

La lettre du notaire est une ânerie.

Cela dit, si le nouveau contrat que le nouveau propriétaire veut faire signer est strictement identique au contrat originel, votre ami ne perd rien à le signer et s'il le fait il aura la paix. Mais s'il refuse, il ne perd pas son droit à rester jusqu'en 30 avril 2031 contrairement à ce que à ce qu'affirme le notaire.

Par **Hoctober1017**, le **10/05/2025** à **20:32**

C'est aussi mon avis... Comment expliquer une telle prise de position manifestement partisane et probablement fautive de la part d'un notaire engageant sa responsabilité et la réputation de sa profession ?

Le notaire ne doit-il pas toujours montrer non seulement une parfaite compétence mais aussi une neutralité absolue ?

Dans le cas présent, à mon avis, la signature de l'avenant modifie la date anniversaire du bail et permet au nouveau bailleur, semble-t-il, de donner congé six ans après : donc au 30-04-2031, d'après vos explications .

Le défaut de régularisation par le locataire de l'avenant proposé implique le maintien sans changement du bail existant.

Dès lors, la période de six années de « prorogation » expire le 30-04-2031, donc durant la nouvelle période de trois ans du bail du 01-04-2029 au 01-04-2032

Cela reporte à cette date 01-04-2032 la possibilité pour le nouveau propriétaire de donner congé pour vendre , soit onze mois ( 01-04-2032 moins 30-04-2031 ) plus tard que dans la « solution » présentée ( ou plutôt préconisée) par le notaire .

On pourrait penser que le notaire souhaite avantager le nouveau propriétaire en lui permettant d'anticiper la possibilité qu'il a de donner congé pour vendre, par une rédaction discutable de sa lettre aux locataires, les incitant à signer l'avenant proposé.... Que faut-il en penser ? Que faut-il faire dans un tel cas ?

Par **Lingénu**, le **10/05/2025** à **21:05**

[quote]

Le défaut de régularisation par le locataire de l'avenant proposé implique le maintien sans changement du bail existant.[/quote]

Absolument pas et il n'y a rien à régulariser.

L'exigence d'une signature sur un papier parfaitement inutile ne fait que révéler une manie de la procédure et du papier. C'est en fait sans grande conséquence. Que votre ami signe ou ne signe pas, cela ne changera rien. S'il signe, il faut toutefois qu'il vérifie au préalable que rien n'a été ajouté qui lui soit défavorable.

Par **janus2fr**, le **11/05/2025** à **10:55**

[quote]

On comprend que cet engagement de ne pas vendre pendant 6 ans est aussi valable dans le cadre du bail existant dont la date anniversaire ( prochain terme de la période de 3 ans : 01-04-2026 ) est différente de celle du changement de bailleur (30-04-2025).

[/quote]

Bonjour,

Non, la loi Loi n° 75-1351 - Article 10-1 - précise que la prorogation de 6 ans commence à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

[quote]

I. ? A. ? Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe **pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente** qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

[/quote]

Par **Hoctober1017**, le **11/05/2025** à **13:58**

Très bien . C'est une lecture possible . Toutefois discutable , car l'emploi du mot « prorogation » signifie que l'on « **fait durer quelque chose au-delà de la date d'expiration fixée** ». Or cette date d'expiration est celle du bail existant qui continue sans changement d'après ce que je comprends.

En effet la vente d'un appartement occupé ne change rien d'autre pour le locataire que le changement d'interlocuteur bailleur . Le bail existant continue donc sans autre changement et donc avec la même date anniversaire .

Existe-t-il une disposition dans la loi selon laquelle le changement de bailleur impliquerait le changement de la date anniversaire du bail existant ?

Par **janus2fr**, le **11/05/2025** à **14:19**

Je vous ai mis l'extrait de la loi 75-1351 qui définit ce point.

C'est un cas très particulier que la vente d'un immeuble de plus de 5 logements loués en une seule fois.

Soit l'acheteur ne proroge pas les baux et les locataires ont un droit de préemption, soit l'acheteur proroge les baux de 6 ans selon cette loi pour éliminer le droit de préemption des locataires.

Par **Lingénu**, le **11/05/2025** à **14:30**

[quote]

Très bien . C'est une lecture possible .[/quote]

Ce n'est pas une lecture possible parmi d'autres, c'est la seule possible. La loi 75-1351 est parfaitement claire.

Si toutefois votre ami n'est pas convaincu, eh bien qu'il signe le nouveau bail comme le nouveau bailleur et le notaire le pressent de le faire.

Par **Hoctober1017**, le **11/05/2025** à **14:49**

Il faudrait donc comprendre que tous les baux existants sont considérés comme expirés à la date de la vente et reconduits à cette date pour une nouvelle période de 3 ans reconductible tacitement mais avec l'engagement du nouveau bailleur de maintenir le locataire dans les lieux pendant au moins 6 ans .

Mais alors qu'en est-il des droits du locataire selon la loi du 6 juillet 1989 89-462 notamment article 15 ?

Ces dispositions ( 'prorogation...') ont-elles été intégrées dans la loi de 1989 ?

Peut-on ainsi changer autoritairement la date anniversaire d'un bail ?

Que deviennent les dispositions relatives à l'indexation ?

Quelle est la validité de l'explication du notaire : : « **à défaut de signature dudit avenant, vous serez réputé avoir refusé la prorogation** du bail en cours , qui continuera à courir dans les conditions contractuellement prévues . »

Cela signifie-t-il qu'un congé pour vendre pourrait être notifié pour l'expiration de la période de 3 ans en cours , et moyennant offre d'achat pour le locataire ? Quelle serait alors la crédibilité de l'engagement de maintien du locataire dans les lieux ( 'prorogation'...) pendant au moins 6 ans ?

Par **LePapeDesEscargots**, le 11/05/2025 à 18:27

Bonjour,

Dans un [article d'immonot](#) :

[quote]

La notification d'engagement de prolongation de la durée des baux par l'acquéreur devra proposer la signature d'un avenant et devra indiquer de façon explicite qu'à défaut de réponse, le locataire sera réputé avoir refusé la prolongation du bail.

[/quote]

Par **Hoctober1017**, le 11/05/2025 à 19:44

Curieux ! Existe-t-il de la jurisprudence dans ce sens ?

Par **Lingénu**, le 11/05/2025 à 20:34

Je n'en connais pas et cela m'étonnerait, surtout qu'il y a ce petit alinéa dans l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :

*Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.*

Le nouveau propriétaire s'est engagé à *permettre au locataire de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.*

S'il donne congé pour une date antérieure, il viole son engagement et le congé est nul.

Il ne peut conditionner le droit que le locataire tient de la loi à l'accomplissement par celui-ci

d'une procédure que la loi n'impose pas.

Par **Hoctober1017**, le **11/05/2025** à **21:15**

En effet cette recommandation de immonot est curieuse...

Et ne s'accorde pas avec le dernier alinéa du II de l'article 15 de la loi 462-1989 :

« Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au [premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975](#) relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. »

En outre l'emploi du mot 'prorogation' mérite de s'y arrêter : **proroger signifie faire durer au-delà de la date d'expiration fixée à l'origine** et non à partir d'une date quelconque située dans le cours du contrat en vigueur de 3 ans . ! Le point de départ de ces 6 ans de sursis ne devrait-il pas être la date de la prochaine échéance du bail de trois ans en cours ? Il semble bien que l'on se trouve ici encore devant une remarquable 'usine à gaz » inextricable .

Par **LePapeDesEscargots**, le **12/05/2025** à **07:27**

Je rajoute un extrait du '[Rapport du 119e Congrès des notaires de France](#)'

[quote]– Alternative de la prorogation des baux. –

La principale exception prévue à l'application de ce droit de préemption par l'article 10-1, I, A, alinéa 1 de la loi de 1975, consiste en ce que l'acquéreur s'engage à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente pour permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.[/quote]

[quote]L'engagement de proroger les baux en cours est purement personnel à l'acquéreur et doit être formalisé dans l'acte d'acquisition qui contiendra « la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail ».[/quote]

[quote]À défaut d'un tel engagement, la nullité de la vente de l'immeuble entier est encourue, car le droit de préemption des locataires aurait dû être purgé. **La solution la plus sécurisante est de constater la prorogation par voie d'avenant au bail en cours. En cas de refus de prorogation par le locataire, la prorogation est écartée, sans pour autant lui ouvrir un droit de préemption.**[/quote]

Par **Hoctober1017**, le **12/05/2025** à **10:39**

***"En cas de refus de prorogation par le locataire, la prorogation est écartée, sans pour autant lui ouvrir un droit de préemption."***

? ! On ne trouve pas cette disposition dans la loi en question ...

La loi est faite par le législateur et non par les notaires.

Par **Lingénu**, le **12/05/2025 à 10:55**

[quote]

***La solution la plus sécurisante ...***[/quote]

Il y en aurait donc d'autres. Une qui vient naturellement à l'esprit de toute personne sensée est tout simplement la notification au locataire qu'à la suite d'une vente à la découpe son bail est prorogé.

De quel délai le locataire disposerait-il pour répondre ? Si ce n'est pas décidé par le législateur est-ce du ressort du congrès des notaires ?

Cette idée de l'acceptation par le locataire de la prorogation du bail à peine de nullité est en fait une ânerie née d'un prurit de la procédure.

Par **Hoctober1017**, le **12/05/2025 à 11:25**

( par analogie ) :

Lorsque le feu de circulation tricolore est vert, le code de la route ( le législateur) me permet de passer sans m'arrêter et surtout ne conditionne pas cette « faveur » à mon accord , sans lequel le passage me serait donc interdit !

Par **LePapeDesEscargots**, le **12/05/2025 à 19:38**

Je suis surpris par la véhémence de certains propos.

[quote]

"La lettre du notaire est une ânerie."

"Cette idée de l'acceptation par le locataire de la prorogation du bail à peine de nullité est en fait une ânerie née d'un prurit de la procédure."

[/quote]

Quant à réduire le Droit au fonctionnement d'un feu tricolore...