



## Bail de 9 en pour location logement + vente maison durant ce bail

Par **GeaiMoqueur**, le **30/05/2024** à **07:59**

Bonjour et merci pour vos conseils.

J'ai signé un bail de 9 ans en 2020 pour la location d'un logement.

Aujourd'hui le propriétaire souhaite mettre son bien à la vente. Il considère respecter le principe 3/6/9 et casser le bail d'ici 2 ans, donc échéance 2026.

Cependant, j'ai présenté le bail à une juriste de l'ADIL qui m'assure que c'est la loi du 6 juillet 89, à travers son article 10, qui stipule simplement que le bail ne peut pas être inférieur à 3 ans. Selon elle rien n'empêche un bail de 9 ans et la vente ne pourra se faire que 6 mois avant la fin de celui-ci en 2029.

- Ces informations contradictoires ne me permettent pas de m'organiser et j'ai besoin de savoir sur quelle échéance me baser. Avez-vous des informations sur ce sujet ?
- J'ai compris que la vente d'un logement nu avec bail et locataire fait baisser le prix de vente. Avez-vous des expériences à partager ?
- Ai-je un droit de préemption et quelles sont les règles à suivre (délai, démarche...) ?
- Comment négocier l'achat à la baisse en mettant en avant les 4 ans de loyer déjà versés ?

Par **Pierrepaulejean**, le **30/05/2024** à **09:57**

bonjour

s'agit il d'un bail d'habitation?

est il bien indiqué "loi 89" sur ce bail ?

il n'y a pas de droit de préemption en matière de vente d'un local d'habitation ?

Par **janus2fr**, le **30/05/2024** à **10:57**

[quote]

Il considère respecter le principe 3/6/9[/quote]

Bonjour,

Ce que l'on appelle un bail 3/6/9 est un bail commercial, si votre bail est un bail d'habitation sous loi 89-462, c'est autre chose.

La loi 89-462 impose, pour une location vide, une durée **minimale** de bail de 3 ans (bailleur personne physique) ou 6 ans (bailleur personne morale). Mais rien n'empêche de conclure un bail d'une durée supérieure, 9 ans dans votre cas, ou même 99 ans ! En revanche, si le bail arrive à échéance et est tacitement reconduit, il l'est pour une durée de 3 ans (ou 6 ans), la durée initiale n'intervient plus.

Le bailleur est tenu par la durée spécifiée au bail et il ne peut pas donner congé à son locataire avant cette échéance.

Votre bailleur peut très bien vendre le logement "occupé" et l'acheteur sera alors tenu par la durée de votre bail. Dans ce cas, vous n'auriez pas de droit de préemption qui n'existe qu'en cas de congé pour vente.

Quoi qu'il en soit, vous êtes assuré de pouvoir rester dans le logement au moins jusqu'en 2029.

Par **Lingénu**, le **30/05/2024** à **11:34**

Bonjour,

[quote]

Il considère respecter le principe 3/6/9

[/quote]

Principe qui n'existe que dans l'imagination de votre propriétaire. Le droit ne repose pas sur l'imagination des gens.

Par **Pierrepaulejean**, le **30/05/2024** à **11:41**

pouvez vous reproduire ici ce qu'il est précisément indiqué dans la rubrique "durée du bail"

Par **GeaiMoqueur**, le **31/05/2024** à **08:27**

Le bailleur est une personne physique: 70 ans

Durée initiale du contrat de location: 9 ans.

Bail logement d'habitation : loi 89-462