



Congé pour vente maison avec bail oral

Par **pascaldin**, le **12/07/2023** à **09:59**

Bonjour,

J'ai hérité d'une maison occupée que je souhaite vendre vide, avec un bail oral datant de plus de 30 ans (loyer mensuel de 200 €).

Pour la lettre de congé (LR avec AR), que dois-je indiquer pour l'expiration du bail (oral), quelle échéance ?

Merci

Par **Visiteur**, le **12/07/2023** à **10:37**

Bonjour,

Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire ?

C'est une location vide ou meublée ?

Faites délivrer un congé pour vendre par huissier en donnant une date "*plausible*" respectant le délai depuis la mutation.

[quote]

- 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 ;

[/quote]

Vous verrez ensuite si le locataire conteste l'échéance et avec quelles preuves.

(il sortira peut être un bail écrit du fond d'un tiroir ...)

Par **pascaldin**, le **12/07/2023** à **11:54**

Je suis propriétaire depuis un an et demie et c'est une location vide.

J'ai rencontré le locataire qui m'a confirmé n'avoir eu qu'un accord verbal avec mon grand père il y a très longtemps, il ne se portera pas acquéreur.
Une échéance de 6 mois est-elle cohérente ?
Merci

Par **Visiteur**, le **12/07/2023** à **12:26**

La fin du bail se situe au mieux dans 18 mois = au moins 3 ans depuis la mutation (= 1 renouvellement).

cf le texte cité en gris.

Par **janus2fr**, le **12/07/2023** à **12:43**

Bonjour,

C'est bien tout le problème du bail verbal, trouver la date d'échéance, cela ouvre la voie de la contestation du locataire...

Par **pascaldin**, le **12/07/2023** à **13:17**

Merci pour votre aide

Par **Pierrepauljean**, le **12/07/2023** à **16:00**

bonjour

effectivement en l'absence de bail écrit le locataire est réputé avoir un bail loi 89 en vide

le mieux serait de trouver un accord avec le locataire sur le point de départ du bail pour calculer l'échéance du bail en cour et lui faire délivrer un congé pour vente par un commissaire de justice

vous pouvez aussi trouver un accord avec le locataire sur une date de congé accepté par lui en le formalisant par un document signé par les 2 parties

Par **Marck.ESP**, le **12/07/2023** à **16:19**

Bienvenue

Vous pouvez aussi vendre occupé, mais vu le montant du loyer, je comprends que vous préféreriez faire autrement.

Effectivement, il est important de noter que, même dans le cas d'un bail oral, le congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

En cas de litige, il peut être nécessaire de recourir à une médiation ou à une action en justice pour déterminer la date exacte.

Il est également important de noter que certains locataires peuvent être protégés contre le congé, en fonction de leur âge et de leurs revenus.

Par **pascaldin**, le **12/07/2023** à **18:13**

Merci à vous