



## Donner congé à son locataire

Par **aure21**, le **14/10/2015** à **20:33**

Bonjour

Mon conjoint et moi même sommes propriétaires d'un appartement loué depuis février 2015.

Suite à une mutation professionnelle depuis septembre nous souhaiterions vendre notre appartement pour acheter une maison (bénéficiaire d'un apport et baisser notre taux d'endettement)

Est-ce possible de donner congé à mon locataire (il ne veut pas acheter cet appartement, nous lui avons demandé oralement) ou devons-nous attendre la fin du bail.

En vous remerciant pour vos réponses qui nous seront d'un grand secours

Cordialement  
Melle Dalla-Torre

Par **Samia BACCAR**, le **14/10/2015** à **22:24**

Chère Madame,  
Je suppose qu'il s'agit d'un bail d'habitation de 3 ans .

Pour la vente du bien faite une offre écrite d'achat au locataire (LRAR)

Pour la résiliation du bail il suffit d'envoyer un préavis par lettre RAR en respectant le délai contractuel.

Me Samia Baccar  
Avocat à la Cour

Par **janus2fr**, le **15/10/2015** à **08:36**

Bonjour,  
Le bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'à chaque échéance du bail, soit tous les 3

ans pour une location vide ou tous les ans pour une location meublée (cas général). Il doit, de plus, respecter un préavis de 6 mois en vide et 3 mois en meublé.

Attention, le conseil précédent est assez mal formulé car il n'y a pas deux choses séparées à faire, l'offre de vente et le congé, c'est une seule et même formalité.

Voir l'article 15 de la loi 89-462.

[citation]II. ? Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. [/citation]