



Non renouvellement de bail (vente du bien) : conséquences

Par **Zorca**, le **28/09/2024** à **16:48**

Bonjour,

Locataire d'un bien occupé depuis 2006, mon bail de 3 ans a été renouvelé au 01/07/2024, donc très récemment, et j'ai reçu cette semaine un recommandé m'annonçant l'intention de ma propriétaire de le vendre et que donc le bail ne sera pas renouvelé dans 3 ans, bref que je devrais partir à l'expiration de celui-ci, autrement dit le 01/07/2027 au plus tard. Courrier pas envoyé par elle directement mais envoyé par l'agence où ma propriétaire a donc déjà mis en vente le bien et agissant comme mandant de vente pour elle sachant que le bien est en parallèle en mandat de gestion ailleurs pour ce qui est de la location (il y a donc trois parties en présence maintenant).

Je crois savoir que je suis protégée jusqu'à la date de fin du bail mais quel intérêt pour elle de me le signifier maintenant, est-ce à dire qu'elle ne va pas enclencher la vente et les visites tout de suite (la propriétaire est évasive et ne répond pas à mes questions ...) ?

En cas de vente actée, le préavis peut-il être réduit ou au contraire allongé par rapport à la date de fin de bail actuelle fixée au 01/07/2027 ? Quid si le nouveau propriétaire veut y faire des travaux (ou même l'actuelle avant la vente) ?...

Toujours en cas de vente, le nouveau propriétaire peut-il changer le loyer jusqu'à le rendre impraticable et me pousser ainsi à partir ?

Dans le même ordre d'idée peut-il me faire signer un nouveau bail avec des conditions plus avantageuses pour lui et si oui dois-je accepter ?

Enfin, j'ai laissé une caution conséquente (deux mois) lors de la prise de cet appartement, en cas de vente qui doit me rendre la caution, l'actuelle propriétaire ou son mandataire de gestion de location au moment de la vente ou le nouveau propriétaire à mon départ ?

Merci beaucoup par avance de vos éclairages, je suis angoissée par ce courrier et par les retombées cachées qu'il pourrait avoir ...

Par **Pierrepaulejean**, le **28/09/2024** à **18:54**

bonjour

le propriétaire ne peut pas imposer des visites dès maintenant

le locataire a un droit de préemption pendant les 2 premiers mois du préavis de 6 mois avant l'échéance du bail : dans votre cas le droit de préemption s'exerce du 1er janvier à fin février 2027

Par **Lingénu**, le **28/09/2024** à **21:19**

Bonjour,

Les réponses à vos diverses questions se trouvent dans la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Nullité du congé

Tel que vous le présentez, le congé que vous avez reçu est nul. En effet, selon le II de l'article 15 de cette loi, le congé fondé sur la décision de vendre le logement doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Il vaut alors offre de vente au profit du locataire. Il est très étonnant qu'un gérant professionnel ignore la loi de manière aussi flagrante.

Donc, à vérifier,

soit le congé est rédigé conformément au II de l'article 15 et vous devrez avoir quitté le logement à la date d'expiration de votre bail à moins d'avoir exercé votre droit de préemption, soit il ne l'est pas ce qui fait que vous pouvez le considérer comme nul et vous pouvez l'ignorer.

Visites

Vous n'êtes tenue d'accepter des visites que si c'est stipulé dans le bail. En général ce l'est. Mais alors la propriétaire doit respecter une limite inscrite au a) de l'article 4. Elle ne peut exiger de visite les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables.

Droit au bail après une vente

En cas de vente du logement occupé, ce qui serait le cas s'il était vérifié que le congé était nul, le bail est transféré sans aucune modification au nouveau propriétaire. Il n'y a pas lieu de rédiger un nouveau bail. Le loyer resterait donc inchangé.

Le nouveau propriétaire peut vous donner congé pour reprise mais ce congé ne pourra pas

prendre effet avant deux ans à compter de la date d'acquisition.

Il ne pourra vous donner congé pour vente qu'après le prochain renouvellement du bail soit pour le 30 juin 2030.

Dépôt de garantie

Article 22 : En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Par **Zorca**, le **29/09/2024** à **12:36**

Merci beaucoup pour ces explications.

La LRAR m'indiquant le futur non renouvellement du bail fait bien état de mon droit de préemption et le montant du bien y est estimé donc ça me paraît légal même si ça ne m'intéresse pas en tant que tel (jen'ai pas les moyens d'acheter).

Concernant ce passage de votre réponse :

"Le nouveau propriétaire peut vous donner congé pour reprise mais ce congé ne pourra pas prendre effet avant deux ans à compter de la date d'acquisition.

*Il ne pourra vous donner congé pour vente qu'après le prochain renouvellement du bail soit pour le **30 juin 2030.**"*

Vous voulez dire le 30 juin 2027, date de mon prochain renouvellement prévu ... avant la LRAR que j'ai reçu le 01/09/2024 m'indiquant l'intention de vendre (rappel : dernier renouvellement de bail intervenu avant, soit le 01/07/2024) ?

Encore merci pour votre aide !

Par **Zorca**, le **29/09/2024** à **12:43**

"le locataire a un droit de préemption pendant les 2 premiers mois du préavis de 6 mois avant l'échéance du bail : dans votre cas le droit de préemption s'exerce du 1er janvier à fin février 2027"

LA LRAR du 01/09/2024 me signifiant le non renouvellement de mon bail (renouvellement le 01/07/2024 et fin le 30/06/2027) et l'intention de vendre fait-il courir le droit de préemption à partir de ce moment-là (et donc les visites possible une fois les deux mois passés) ?...

Je crois bien que oui ...

Par **Rambotte**, le **29/09/2024** à **12:55**

Bonjour.

Il est possible que le bailleur (et l'agence) sache pertinemment que ce n'est pas un congé pour vente, mais une lettre informant de ses intentions futures.

Avec l'idée que face à cette échéance, vous vous préoccupez dès à présent de votre changement de location, et que c'est vous qui, une fois un nouveau logement trouvé, donniez congé à votre bailleur.

Il pourrait alors vendre librement sans le formalisme du congé pour vente.

Bien sûr, si vous ne vous manifestez pas pour donner congé à votre bailleur, il en passerait par le formalisme du congé pour vente, dans les délais requis.

Par **janus2fr**, le **29/09/2024** à **15:53**

[quote]

LA LRAR du 01/09/2024 me signifiant le non renouvellement de mon bail (renouvellement le 01/07/2024 et fin le 30/06/2027) et l'intention de vendre fait-il courir le droit de préemption à partir de ce moment-là (et donc les visites possible une fois les deux mois passés) ?...

[/quote]

Bonjour,

Non, voir article 15 de la loi 89-462.

[quote]

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.

[/quote]

Le préavis ne commence que 6 mois avant l'échéance du bail. Le locataire peut donc attendre ce moment pour répondre.

Par **Zorca**, le **29/09/2024** à **16:04**

Donc en substance, et si j'ai bien compris (pas sûr), elle ne peut mettre réellement en vente et faire des visites avant le 1 mars 2027 (rappel : bail renouvelé au 01/07/2024, courrier reçu au 01/09/2024 de non renouvellement du bail au 01/07/2027) et le droit de préemption ne peut s'exercer que dans les deux premiers mois du préavis de 6 mois même si celui-ci a été largement anticipé comme c'est ici le cas ? L'article n'est pas si clair ...

Si oui, cela rendrait-il son courrier du 01/09/2024 caduque (qui m'informe de sa décision de vendre et de l'offre qui m'est faite d'acquérir le bien) ?

Par **janus2fr**, le **29/09/2024** à **16:21**

[quote]

Si oui, cela rendrait-il son courrier du 01/09/2024 caduque (qui m'informe de sa décision de vendre et de l'offre qui m'est faite d'acquérir le bien) ?

[/quote]

Le bailleur est libre d'envoyer le congé à l'avance, cela ne le rend pas nul pour autant (s'il respecte les formes légales). Mais cela ne change pas la date de début du préavis qui est de 6 mois avant l'échéance du bail.

Par **Rambotte**, le **29/09/2024** à **16:34**

Oui, en fait, il est peut-être parfaitement valable. Vous pourriez le faire vérifier par votre ADIL, pour voir si toutes les mentions sont présentes.

Par **Zorca**, le **29/09/2024** à **16:41**

Ok, parce que si le droit de préemption est obligatoirement pendant la durée légale de préavis (1er semestre 2027) on y est pas, donc je pourrais faire valoir un éventuel intérêt en 2027 pour l'acheter et donc empêcher toute vente et donc visite d'ici-là ?...

Par **Lingénu**, le **29/09/2024** à **18:35**

C'est un congé pour vente.

Votre contrat de location se termine le 30 juin 2007. Vous êtes en droit de rester dans le logement jusqu'à cette date.

Le congé vaut offre de vente. Vous avez jusqu'au 28 février 2007 pour accepter l'offre.

Avant cette date, le bailleur ne peut vendre le logement tant que vous n'avez pas explicitement renoncé à l'achat.

Dès à présent, si vous avez notifié au bailleur que vous renoncez à acheter, vous êtes en droit de quitter le logement sans avoir à respecter un délai de préavis.

Tant que vous n'avez pas répondu au congé-offre de vente, le bailleur peut le retirer. En ce cas, vous revenez à la situation antérieure et le bailleur peut vendre le logement occupé.

Par **Zorca**, le **29/09/2024** à **19:27**

"Tant que vous n'avez pas répondu au congé-offre de vente, le bailleur peut le retirer. En ce cas, vous revenez à la situation antérieure et le bailleur peut vendre le logement occupé." ...

Je crains de ne pas comprendre, pourriez-vous préciser ?

Par **Rambotte**, le **29/09/2024** à **19:42**

"Tant que vous n'avez pas répondu au congé (qui vaut) offre de vente" => qu'est-il non compris ici ?

"le bailleur peut le retirer (son congé)" => qu'est-il non compris ici ?

"Dans ce cas, vous revenez à la situation antérieure" => qu'est-il non compris ici ?

"le bailleur peut vendre le logement occupé (occupé par vous)" => qu'est-il non compris ici ?

Il nous est utile de percevoir ce qui n'a pas été compris dans un texte ne semblant pas présenter de difficultés particulières, pour éviter de faire une nouvelle formulation qui ne sera pas plus comprise.

Par **janus2fr**, le **29/09/2024** à **22:12**

"Dès à présent, si vous avez notifié au bailleur que vous renoncez à acheter, vous êtes en droit de quitter le logement sans avoir à respecter un délai de préavis."

Non, ce n'est que durant la période de préavis du bailleur, donc 6 mois avant l'échéance du bail, que le locataire peut partir sans avoir de préavis à respecter. Jusque là, s'il veut partir, il doit donner congé et respecter le préavis légal.

Par Lingénu, le 29/09/2024 à 22:53

[quote]

Dès à présent, si vous avez notifié au bailleur que vous renoncez à acheter, vous êtes en droit de quitter le logement sans avoir à respecter un délai de préavis[/quote]

Je maintiens.

[Arrêt de la cour d'appel de Rennes, 12/09/2018, n° 15/09114](#)

Le 11 décembre 2011, le bailleur a donné congé à la locataire, à effet du 14 septembre 2012, au motif de reprise du logement pour son fils, Gabriel.

...

2. Sur le règlement du préavis

...

Aux termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le délai de préavis applicable au congé délivré par le bailleur est de six mois et pendant cette période le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux.

Alors que le bailleur a délivré le congé dès le 11 décembre 2011, la période de préavis a alors débuté et la locataire pouvait donc quitter les lieux à tout moment.

Dispositif : ... ***Rejette les demandes de paiement des loyers au titre de la période de préavis***

Par Zorca, le 09/10/2024 à 14:59

J'ai beau lire et relire je ne vois rien pouvant contester que ma propriétaire puisse avoir envie de vendre avant la fin du bail et surtout de faire démarrer dès maintenant le droit de préemption, même 2 ans et 9 mois avant la fin du bail qu'elle m'a annoncé ne pas vouloir renouveler pour cause de vente, par LRAR de l'agence où elle a mis le bien en vente ...

Ce n'est pas neutre, ça permet ou non de vendre dès maintenant et non d'attendre début 2027 (2 premier mois du préavis) ... et moi d'éviter ou non des visites de mon appartement et surtout un changement de propriétaire tant que j'y suis avec tous les risques que cela suppose ...

(rappel : bail signé initialement le 01/07/2006, dernière reconduction automatique de mon bail triennal le 01/07/2024, LRAR reçue le 01/09/2024 m'informant du souhait de la propriétaire de vendre et de ne pas renouveler le bail au 01/07/2027 et m'informant également de mon droit de préemption en précisant le prix (et le délai de 2 mois à compter de la réception du dit courrier par LRAR en provenance de l'agence où elle a mis en vente le bien).

Par **Pierrepaule**, le **09/10/2024** à **15:25**

un propriétaire peut vendre un local en occupé à tout moment

mais s'il veut vendre en libre, il doit faire délivrer un congé pour vendre en bonne et due forme

mais le droit de préemption par le locataire ne peut s'exercer que les 2 premiers mois du délai de préavis qui est de 6 mois avant l'échéance du bail

rien n'empêche les 2 parties de trouver un accord amiable qui les arrange

vous pouvez consulter l'ADIL si vous ne comprenez pas les éléments juridiques d'un tel congé

Par **Zorca**, le **09/10/2024** à **17:39**

Dans mon cas c'est une vente occupée puisque je suis locataire de l'appartement qu'elle vend.

D'après ce que vous dites je peux donc lui objecter que le droit de préemption se situe dans les deux premiers mois du préavis légal de 6 mois cad janvier et février 2027 et qu'elle doit patienter d'ici là pour vendre ? Et donc ne pas me l'imposer maintenant ...

Vous avez un substrat juridique pour appuyer votre commentaire ?

(rappel : bail signé initialement le 01/07/2006, dernière reconduction automatique de mon bail triennal le 01/07/2024, et puis LRAR reçue le 01/09/2024 m'informant du souhait de la propriétaire de vendre et de ne pas renouveler le bail au 01/07/2027 et m'informant également de mon droit de préemption en précisant le prix (et le délai de 2 mois à compter de la réception du dit courrier par LRAR en provenance de l'agence où elle a mis en vente le bien).

Par **Rambotte**, le **09/10/2024** à **17:46**

[quote]

Dans mon cas c'est une vente occupée puisque je suis locataire de l'appartement qu'elle vend.[/quote]

Vente occupée ne veut pas dire cela.

Si elle vous donne congé pour vente, c'est pour vendre vide d'occupation, pas pour vendre avec un locataire en place après la vente.

Si elle voulait vendre occupé, il n'y aurait pas de congé à donner, il n'y aurait pas de droit de préemption, et c'est le nouveau propriétaire qui se présenterait à vous en vous disant "je suis votre nouveau bailleur, votre bail se poursuit avec moi".

Le substrat juridique vous a été donné plus haut, par Janus, le 29/09.

Le bailleur peut donner le congé avec énormément d'anticipation, mais le délai de préavis commence les 6 mois avant l'échéance, et le droit de préemption est dans les deux premiers mois du délai de préavis, pas de la date d'anticipation de plus de deux ans du congé.

Si vous restez silencieux, votre bailleur ne peut conclure de vente avant le 01/03/2027, sauf à prendre le risque d'une vente que vous pourriez faire annuler. Au demeurant, le notaire sachant que le bien est loué, devrait vérifier la purge du droit de préemption du locataire, et constater que vous avez le droit d'occuper le bien jusqu'au 01/07/2027.

Par **Zorca**, le **09/10/2024 à 18:47**

"Si elle vous donne congé pour vente, c'est pour vendre vide d'occupation, pas pour vendre avec un locataire en place après la vente.

Si elle voulait vendre occupé, il n'y aurait pas de congé à donner, il n'y aurait pas de droit de préemption, et c'est le nouveau propriétaire qui se présenterait à vous en vous disant "je suis votre nouveau bailleur, votre bail se poursuit avec moi".

Non, dans mon cas le premier cas ne s'applique pas, elle vend occupé par définition puisque je suis en place en tant que locataire et jusqu'à la fin du bail se terminant le 01/07/2027 (j'entends rester jusqu'au bout et elle s'en doute) vente ou pas ...

"Le substrat juridique vous a été donné plus haut, par Janus, le 29/09" ... il n'est évoqué que le droit du locataire de respecter le préavis ou pas, ce n'est pas mon sujet là.

"Si vous restez silencieux, votre bailleur ne peut conclure de vente avant le 01/03/2027, sauf à prendre le risque d'une vente que vous pourriez faire annuler. Au demeurant, le notaire sachant que le bien est loué, devrait vérifier la purge du droit de préemption du locataire, et constater que vous avez le droit d'occuper le bien jusqu'au 01/07/2027."

Donc le notaire pourrait bloquer la vente au constat que le vrai droit de préemption n'est pas respecté (janvier-février 2027 et non pas septembre-octobre 2024) ? Puis je l'opposer moi tout de suite à l'agence en charge de la vente et qui trépigne déjà pour les visites ?...

Par **Pierrepauljean**, le **09/10/2024 à 20:35**

il vous a déjà été répondu qu'il ne peut pas y avoir de visites avant la purge de votre droit de préemption!!!

Par **Zorca**, le **09/10/2024** à **21:28**

Donc je fais le mort (ou plutôt la morte) jusqu'à début 2027 et je refoule d'éventuels acheteurs qui se pointeraient avec l'agent immobilier avant ? Pas de visite = pas de vente dans l'immédiat en théorie, en tout cas avant 2027 ...

Donc le courrier de septembre 2024 m'informant du non renouvellement du bail en 2027 et me proposant d'acheter le bien (ou pas) dans les deux prochains mois n'a pas de sens et est caduque ...

Bon, on va essayer d'y croire ... 😊

Par **Rambotte**, le **10/10/2024** à **08:48**

Non, ce n'est pas une vente à l'état occupé, parce vous ne donnez pas la bonne définition de cette expression.

La notion d'occupation dans cette expression se réfère uniquement à ce qui se passe **après l'échéance du bail**.

En cas de vente à l'état occupé, il n'y a pas de congé pour vente, et vous vous maintenez dans les lieux après l'échéance du bail, qui repart pour une nouvelle échéance triannuelle, avec l'acquéreur, qui a donc son bien occupé.

En cas de vente vide, il y a un congé pour vente, et si vous ne faites pas préemption, vous devez impérativement quitter les lieux à l'échéance du bail, et l'acquéreur prend possession du bien vide. Evidemment, il y a une période transitoire, entre la vente et l'échéance du bail, où vous continuez à être locataire, **mais ce n'est pas à cette période qu'on se réfère dans l'emploi des mots "occupé" ou "vide"**.

Vous êtes donc bel et bien dans une vente à l'état vide. Le logement devra être vide le 01/07/2027.

Le congé a été donné avec une grande anticipation. Le bailleur croit faussement que votre droit de préemption prend fin le 01/11/2024 (ou un peu après s'il est pris la date de réception du courrier, et non sa date d'écriture).

Deux possibilités :

- soit cette erreur rend nul le congé,
- soit il reste valable, étant entendu que l'erreur de date n'a pas d'effet, la loi s'applique, et le droit de préemption se termine au 01/03/2027.

On se place dans cette dernière hypothèse.

Supposons qu'un acte de vente soit conclu en 2025 ou 2026. L'acquéreur pourra prendre

possession du bien vide le 01/07/2027. En attendant, il reçoit vos loyers.

Sauf qu'il n'a sans doute pas conscience qu'en janvier 2027, vous pouvez exercer un droit de préemption, et donc l'évincer. Vous dites ne pas avoir l'intention de préempter, donc pas de souci pour lui, mais supposez que vous aviez l'intention de préempter, vous avez le pouvoir de causer un gros problème...

Cela dit, je ne pense pas que la vente puisse se conclure en 2025 ou 2026, parce que le notaire, s'il fait bien son travail, devrait détecter que votre droit de préemption n'est pas purgé, et que le vendeur croyait à tort qu'il était purgé. On doute alors qu'un acquéreur voudrait acquérir avec le risque de se voir évincer un an ou deux après la vente, par votre préemption.

Par **Pierrepauljean**, le **10/10/2024** à **09:52**

je vous confirme : il faut refuser toute demande de visite

j'espère que le propriétaire n'a pas conservé un jeu de clés.....

Par **Zorca**, le **25/10/2024** à **22:56**

Ok, donc je suis en droit de refuser toute visite avant l'expiration du droit de préemption tel que prévu par la loi, non pas fin le 01/11/2024 comme il veut me le faire croire mais le 01/03/2027 ce qui n'est pas du tout la même chose ... en espérant que l'actuelle propriétaire n'ai pas de double des clés ou joue la menace.

La possibilité d'acheter actuellement ne m'est pas possible mais qui sait dans 28 mois, une sacrée différence de timing et un délai intéressant quand même, me permettant d'éviter les visites et aussi et surtout un changement de propriétaire qui pourrait être plus vindicatif et utiliser d'autres voies pour me faire partir plus tôt (genre travaux à effectuer pour mise aux normes type DPE ou autres), enfin si c'est possible pour lui ...