



## Vente d'un bien en cours de bail

Par **Popeye**, le **19/09/2009** à **23:15**

Bonjour à tous,

Pressée par mon frère de vendre la maison familiale détenue en indivision, je voudrais savoir s'il est possible de vendre le bien en cours de bail. Celui-ci court normalement jusqu'au 1er janvier 2011. J'ai cru comprendre que c'était possible sous certaines conditions. Pourriez vous m'éclairer sur ces conditions et également me dire quel serait le préavis à respecter pour dénoncer le bail avant son terme ? Le même que celui prévu par le contrat de location, à savoir 6 mois ?

Merci d'avance de vos précisions

Par **FREMUR**, le **22/09/2009** à **11:37**

Bonjour

Rien n'interdit à un propriétaire de vendre le logement donné en location.

Il peut le faire à tout moment sans remettre en cause la location mais le locataire possède un droit de préemption ( loi de 1989 ) pour lequel une exception existe pour la vente à un parent jusqu'au 3ème degré.

Vendre avec un locataire dévalue le bien de 20% selon la durée du bail restant à courir. Aussi la plupart des vendeurs adressent 6 mois avant l'échéance, un congé au locataire.

Le propriétaire peut donner congé avant d'avoir trouvé un acquéreur, mais il doit fixer à l'avance le prix et les conditions de cession du logement. Ces informations figureront dans le congé pour que le locataire puisse exercer en priorité son droit d'achat.

Le congé doit indiquer la description du logement, le prix et les modalités de paiement. Le prix ne doit pas être manifestement excessif sous peine d'être perçu comme un moyen détourné de se débarrasser du locataire. Enfin il doit reproduire les 5 premiers alinéas du paragraphe II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ( texte à rechercher sur légifrance par exemple ) correctement rédigé, ce congé vaut offre de vente.

cordialement

Par **Popeye**, le **22/09/2009** à **14:24**

Merci beaucoup pour votre réponse détaillée.  
Cordialement