



Vente logement avec locataire

Par **stef58**, le **18/03/2016** à **12:36**

Bonjour,

J ai signé le 31 octobre 2014, un bail (logement vide et habitation principale) d'un an, ne sachant pas que c'était 3 ans minimum), je suis toujours dans le logement et celui-ci vient d'être vendu pour en faire un gîte; l'agence immobilière veut m'obliger à signer un document dans lequel il est signifié que j'ai 3 mois pour partir et que c'est la loi. Suis je obligée de signer et de partir ?

Merci de votre réponse !

Cordialement

Par **youris**, le **18/03/2016** à **17:54**

Bonjour,

L'agence ne peut pas vous obliger à partir avant la fin de votre bail de 3 ans.

Vous pouvez rappeler à l'agence qu'il existe une loi de 1989 sur les rapports locatifs.

Salutations

Par **janus2fr**, le **18/03/2016** à **18:54**

Bonjour,

Votre bail d'un an était peut-être un bail dérogatoire selon l'article 11. Mais dans ce cas, le projet de vente n'est pas un motif valable pour recours à ce type de bail, seule la reprise pour habiter est possible.

De toute façon, même avec ce type de bail, si le bailleur ne confirme pas la reprise 2 mois avant l'échéance, le bail se transforme en bail classique de 3 ans.

Moralité, que vous ayez un bail dérogatoire article 11 ou un bail classique, le bailleur ne peut plus vous donner congé avant octobre 2017. Mais, pour vous donner congé, il faudrait un motif valable et le projet de gîte n'en est pas un. Seul la reprise pour habiter ou la vente peut justifier un congé.

Par **stef58**, le **18/03/2016** à **19:12**

Bonsoir, Merci pour vos réponses ! Le souci, c'est justement que la maison vient d'être

vendue. Sauriez vous le délai légal que j ai pour partir ? Merci d'avance !

Par **janus2fr**, le **18/03/2016 à 19:18**

Mais aucun voyons !

Comme déjà dit, votre bailleur ne pouvait pas vous donner congé pour vente avant les 3 ans. Si vente il y a eu, c'est donc une vente occupée. Dans ce cas, le nouveau propriétaire devient votre nouveau bailleur et il reprend le bail en l'état. De plus, depuis la loi ALUR, il y a eu un durcissement des procédures de congé suite à une vente occupée.

loi 89-462 article 15

[citation]En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- 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 ;

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. [/citation]

Par **stef58**, le **18/03/2016 à 19:48**

Merci ! Me voilà soulagée !