



Conditions de départ des locataires après préavis du propriétaire pour vente

Par **BenoitC49**, le **05/03/2025** à **16:32**

Bonjour,

je suis locataire d'une maison à Angers, non meublé, depuis 8 ans et demi. Dans exactement 9 mois, notre bail arrive à terme. Notre propriétaire étant décédée, les héritiers ont décidé de vendre, information qu'ils nous ont d'abord partagé oralement.

Fin novembre, une première lettre nous a été adressé au nom de l'indivision, nous indiquant que notre bail ne serait pas renouvelé à l'échéance. C'était un simple courrier, dactylpographié et signé à la main par l'une des indivisaires, et accompagné d'un petit mot manuscrit plus personnel.

Il y a trois semaines maintenant, nous avons été convoqué au domicile de l'un des indivisaires pour nous faire remettre en main propre un courrier nous signifiant la rupture de notre bail et nous faisant offre de rachat de la maison, en indiquant les conditions dans lesquelles nous pouvons faire valoir notre priorité à l'achat.

Jusque-là tout va bien.

Notre intention n'étant pas d'acheter, nous avons commencé à chercher une nouvelle location. Nous avons trouvé et signé un nouveau bail qui prend effet au 1er avril prochain. Aussi avons nous informé les propriétaires de notre renoncement à l'acquisition de la maison et à notre date de départ au 1er avril, préavis nous ayant été préalablement donné par eux.

Les choses se corsent alors : l'indivisaire qui nous avait reçu conteste notre date de départ, plus exactement il conteste le fait que nous arrêtons de payer le loyer au 1er avril, exigeant de nous un préavis de 3 mois tel que stipulé au bail en cas de départ à l'initiative du locataire.

Depuis, c'est un vrai dialogue de sourds.

Selon ma lecture tant du bail que de la loi, dès lors que le propriétaire a donné congé à son locataire pour un des motifs prévus par la loi, et à compter du jour où le locataire a reçu le courrier de congé, celui-ci peut partir à tout moment sans autre préavis, et cesse de payer le loyer à partir du jour où il quitte les lieux. Ce que conteste le propriétaire au motif que les 6 mois avant le terme du bail n'ont pas commencé.

Ai-je la bonne lecture ? Quel article de loi puis-je opposer à mes propriétaire pour obtenir des conditions de départ conformes ?

Merci pour votre réponse

bien cordialement,

Benoit

Par **Lingénu**, le **05/03/2025** à **17:00**

Bonjour,

[quote]

Selon ma lecture tant du bail que de la loi, dès lors que le propriétaire a donné congé à son locataire pour un des motifs prévus par la loi, et à compter du jour où le locataire a reçu le courrier de congé, celui-ci peut partir à tout moment sans autre préavis, et cesse de payer le loyer à partir du jour où il quitte les lieux[/quote]

C'est exact. C'est ce qui est dit à l'avant-dernier alinéa du I de l'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 :

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

Par **Rambotte**, le **05/03/2025** à **17:13**

Sauf que ce délai de préavis (celui du congé notifié par le bailleur, donc celui de 6 mois) commence à quelle date ? Je crois comprendre que ce délai de préavis n'a pas encore commencé, puisque la date d'anniversaire du bail est dans 9 mois ?

Que dit la loi pour **avant** le délai de préavis du bailleur ?

On a aussi dans le même alinéa :

Il (le locataire) est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Or le délai de préavis du locataire est de 3 mois.

Ici, on a deux congés qui ont été donnés, puisque le locataire part avant le début du délai de préavis du bailleur.

Il vous resterait à trouver un locataire de remplacement, et que le bailleur l'accepte.

Par **Pierrepauljean**, le **05/03/2025** à **17:54**

bonjour

effectivement si le locataire renonce à son droit de préemption, il peut partir à tout moment (avec un délai de prévenance pour l'EDL de sortie à partir du début de ce délai ; c'est à dire dans les 6 mois précédant la fin du bail

à défaut s'il donne congé avant le début de ces 6 mois, il est redevable du préavis

Par **BenoitC49**, le **05/03/2025 à 18:05**

Le préavis n'émane pas de moi, mais du propriétaire. L'alinéa que vous citez concerne le cas où c'est le locataire qui décide de quitter le logement de son propre chef. C'est également ce qui figure au bail dans l'article "résiliation à l'initiative du locataire".

Je n'ai informé le propriétaire de notre souhait de départ qu'après que celui-ci nous ait notifié son préavis. C'est sa décision de rupture du bail qui me contraint à déménager.

Sur un site internet d'info immobilière, j'ai trouvé l'indication que le préavis donné par le propriétaire débute le jour de la réception du courrier par le locataire. Et donc pas spécialement à la date anniversaire des 6 mois. Il n'y a cependant pas d'indication quant au texte de référence. Le connaissez-vous ?

merci d'avance

Par **Rambotte**, le **05/03/2025 à 18:27**

Ne pas confondre le préavis, et le délai de préavis.

Le texte légal est le très long article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

La dernière phrase du 1er alinéa "Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur."

Sauf erreur de ma part, **et c'est le cœur du sujet**, tant que ce délai n'a pas commencé, le congé en soi ne libère pas le locataire de donner lui-même congé s'il veut partir avant le début du délai de préavis du bailleur.

L'alinéa 11 dit alors "Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois." (A vérifier si vous êtes dans les exceptions de un mois prévues par quelques alinéas suivants)

Puis l'alinéa 21, qui traite des deux cas, dit : "Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur

. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur."

Par **Pierrepauljean**, le **05/03/2025 à 18:37**

je suis du même avis que Rambotte

Par **BenoitC49**, le **05/03/2025 à 19:01**

sur le site pouvoir-public.fr, il est stipulé :

Lettre de congé remise en main propre contre récépissé ou émargement
Modifier

Le délai de préavis court à partir du jour où le propriétaire remet en main propre la lettre de congé au locataire, contre récépissé ou émargement"

Je suis dans ce cas. Donc le délai de préavis donné par le propriétaire a commencé.

Si je comprends bien Rambotte, ce qui compte, c'est le délai de préavis et non le préavis en tant que tel, sauf qu'à la lecture du site du gouvernement, les deux dates se confondent dans le cas présent. Ai-je la bonne lecture ?

Par **Rambotte**, le **05/03/2025 à 19:13**

On trouve quelquefois des imprécisions et des approximations sur le site du Service Public.

Il ne faut pas s'y fier sans vérification par ailleurs dès qu'il s'agit de rentrer dans les détails.

La loi dit que le délai de préavis est de 6 mois, et c'est 6 mois avant le terme du bail que commence de délai de 2 mois pour la préemption du locataire, pas lors de la remise du congé. Le bailleur ne peut pas conclure que vous ne préemptez pas 2 mois après la remise

du congé.

J'aimerais l'avis de Lingénu suite à nos remarques (ou d'autres, bien entendu).

Vous pourriez aussi consulter l'ADIL.

Par **Lingénu**, le **05/03/2025 à 20:08**

Préavis a le sens d'avis préalable. Le délai de préavis est le délai qui sépare l'avis de l'évènement qu'il annonce. Dans le cadre d'un contrat de travail ou de location, *préavis* est synonyme de *congé*. Le délai de préavis est le délai qui court entre la notification du congé et l'expiration du contrat.

Dans le cadre d'un bail d'habitation vide soumis à la loi du 6 juillet 1989 le délai de préavis est au minimum de six mois mais il n'y a pas de maximum. En pratique le bailleur délivre le congé quelque jours voire quelques semaines avant la date limite des six mois qui doivent séparer la notification du congé et l'expiration du bail.

Une rédaction maladroite de la loi a jeté une équivoque sur le délai dont dispose le locataire pour répondre à l'offre de vente. La cour de cassation a donné une interprétation sur laquelle il n'y a plus débat : le locataire a jusqu'à quatre mois avant l'expiration du bail pour répondre. Il faut en fait ajouter au texte de la loi les deux mots *légal minimal* pour lire : *l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai légal minimal de préavis*.

En ce qui concerne le droit au départ d'un locataire qui a reçu un congé pour vente et qui a décliné l'offre de vente, il n'y a pas d'équivoque. Le locataire peut quitter sans délai le logement et dès cet instant il est libéré du paiement du loyer. C'est ce qui est écrit sur le site du service public et c'est parfaitement exact.

A supposer malgré tout qu'il y ait débat sur la date à laquelle commence le délai de préavis, soit la date de la notification du congé soit six mois avant l'expiration du bail, il y a une absolue certitude : le locataire qui a reçu un congé pour vente n'est tenu à aucun préavis pour quitter le logement au cours des six mois qui précèdent l'expiration du bail.

Par **couette3456**, le **05/03/2025 à 21:43**

Bonjour,

nous avons été dans le même cas, et suite à consultation de l'ADIL, on nous a confirmé qu'il y avait bien un préavis du locataire.

Cdlt

Par **Lingénu**, le **05/03/2025 à 22:28**

[quote]

nous avons été dans le même cas, et suite à consultation de l'ADIL, on nous a confirmé qu'il y avait bien un préavis du locataire.

[/quote]

Confirmé par écrit ? Pourriez-vous reproduire cette réponse de l'ADIL ?

Par **janus2fr**, le **06/03/2025** à **07:02**

Bonjour,

[quote]

nous avons été dans le même cas, et suite à consultation de l'ADIL, on nous a confirmé qu'il y avait bien un préavis du locataire.[/quote]

Tout à fait.

Lorsqu'un locataire reçoit congé de son bailleur, il peut partir sans avoir de préavis à respecter une fois que le préavis du bailleur a commencé, soit 6 mois avant l'échéance du bail. S'il veut partir avant cette période, il doit lui-même donner congé et respecter le préavis légal (3 mois ou 1 mois selon le cas).

Ce n'est pas parce que le bailleur envoie le congé en avance que son préavis commence. D'ailleurs, une autre disposition du congé pour vente ne donne pas lieu à interprétation :

[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.

[/quote]

Le locataire peut bien donner sa réponse jusqu'à 4 mois avant l'échéance du bail, ce qui démontre bien que le préavis du bailleur ne commence que 6 mois avant cette échéance.