



## Vente de la maison dont je suis locataire

Par **Clarinette63**, le **13/08/2024 à 12:25**

Bonjour et merci d'avance pour votre aide

Je suis locataire depuis presque 12 ans d'une maison. Mon propriétaire est décédé et j'ai reçu mon congé des enfants, héritiers de la maison.

On me dit (une agence immo de la région) que le propriétaire ne peut pas me demander de partir, puisque mon bail se termine fin oct 2024. Il invoque **L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR : si le nouvel acquéreur veut reprendre possession du logement avec un bail expirant dans moins de deux ans, il doit donner congé dans les délais classiques mais ce congé ne prendra effet au plus tôt que deux ans après la date d'acquisition.**

J'ai pris en pleine figure l'annonce de cette vente, le nouveau propriétaire ne m'ayant pas prévenu lors du décès de sa mère que la vente se ferait SANS MOI pour locataire. De plus, je n'y connais rien et suis seule pour faire face à ce changement et à un éventuel déménagement.

Qu'un pourrait il me renseigner et me conseiller sur les démarches possibles, SVP?  
D'avance merci pour vos informations

Cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le **13/08/2024 à 12:48**

bonjour

un propriétaire peut tout à fait vendre un logement en "occupé"

il n'y a que dans le cadre d'un congé pour vente (selon l'article 15 de la loi de 89) que le locataire a un droit de préemption

votre bail sera donc reconduit jusqu'à fin octobre 2027.... s'il s'agit d'un bail en vide

Par **Clarinette63**, le **13/08/2024 à 18:03**

bonjour, merci pour votre réponse. Je n'ai pas tout compris...

Le propriétaire veut absolument vendre sans moi pour locataire (du moins, parce que mon bail se termine fin oct, il souhaite visiblement me faire partir). J'ai eu effectivement 2 mois pour faire une offre (ce qui ne m'intéresse pas pour de multiples raisons).

Par bail vide, est ce entendu "bail pour un non meublé" (ce qui est le cas) ?

Que puis je faire, ds la mesure où j'ai bien reçu le congé, par voie d'huissier, 6 mois avant la date d'échéance? Est ce sûr qu'on ne peut me refuser une reconduction de bail ds mon cas, SVP?

Par **Pierrepauljean**, le **13/08/2024 à 18:17**

vous n'aviez pas indiqué que vous aviez reçu un congé pour vente

avez vous fait vérifier ( par l'ADIL par exemple...)si toutes les conditions de forme ont été respectées dans ce congé?

dans ce cas vous aviez jusqu'à fin jun (correction effectuée après l'intervention de Rambotte) (vous ne donnez pas la date de prise d'effet de votre bail) pour exercer votre droit de préemption

Par **Clarinette63**, le **13/08/2024 à 18:52**

J'avais précisé "Mon propriétaire est décédé et j'ai reçu mon congé des enfants, hérités de la maison." et parlé de la vente. Bref... Me suis sans doute mal exprimée.

Et oui, je sais que j'avais jusqu'à mai pour la préemption (c'est écrit sur le courrier), mais ce n'est pas du tout le sujet que j'évoque.

J'aimerais savoir s'ils sont ds leur bon droit, d'après l'article de loi que je mentionne et s'ils ont droit de vendre sans moi, alors qu'ils sont propriétaires (et encore, il y a indivision) depuis seulement qqes mois. La loi parle de 2 ans.

Par **Rambotte**, le **13/08/2024 à 20:44**

Comme indiqué sur l'autre forum, l'histoire des deux ans, c'est si le vendeur vend occupé avec un locataire, et que l'acquéreur nouveau bailleur veut ensuite donner congé pour vente.

L'héritier n'est pas un acquéreur, il est le continuateur du défunt, il a hérité des droits et des obligations du défunt. C'est comme si c'était le défunt lui-même qui vous avait donné congé.

Il faut que le congé ait été donné avant fin avril (6 mois avant fin octobre) et votre droit de préemption prenait effet fin juin et non fin mai (les deux mois sont à partir du délai de préavis de 6 mois, pas à partir du congé lui-même, sauf erreur).

Par **Clarinette63**, le **13/08/2024 à 22:21**

C'était ce que je cherchais à comprendre... le point sur l'héritier qui représente finalement le propriétaire originel. Merci pour la précision.

Est ce que cela est valable pour toutes les successions, hors famille? (juste pour ma culture personnelle)

Encore merci

Par **janus2fr**, le **13/08/2024 à 23:12**

Bonjour,

Effectivement, en cas de transmission par voie successorale, comme le souligne la jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris, l'héritier ne peut être assimilé à un acquéreur. La dévolution successorale intervient par l'effet du décès et sans manifestation de volonté autre que l'acceptation par l'ayant-droit, ce qui ne permet pas de le considérer comme un acquéreur. Par conséquent, les restrictions imposées par l'article 15 ne s'appliquent pas aux héritiers.

La Cour d'Appel de Paris a confirmé cette interprétation dans plusieurs arrêts, notamment celui du 12 mars 2019 et plus récemment en 2024, en déclarant que les dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux bailleurs ayant reçu le bien à titre gratuit, comme par succession. Cette position a également été soutenue par le Comité de consultation du CRIDON de Paris.

Par **Pierrepauljean**, le **14/08/2024 à 10:00**

vous parlez d'un courrier pour le congé

qu'en est il?

est ce un acte de commissaire de justice ?

avez vous fait vérifier que toutes les mentions obligatoires sont bien indiquées?

notamment les identités de tous les membres de l'ndivision.....